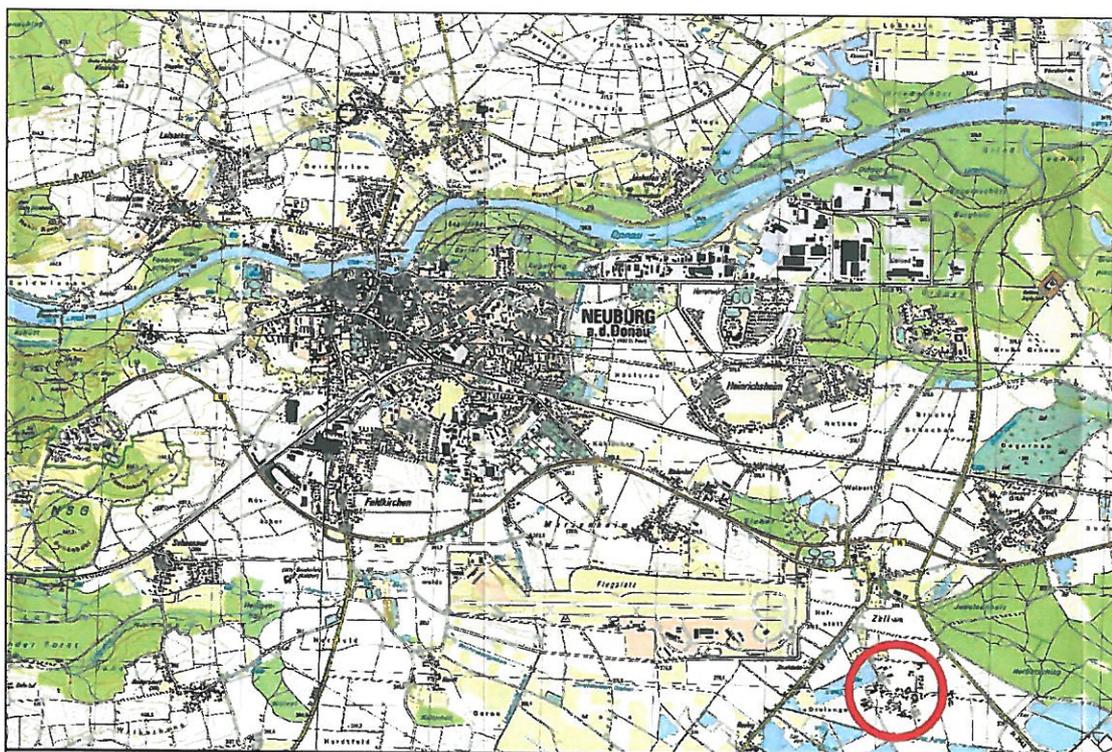


Stadt Neuburg an der Donau



Übersichtslageplan

Außenbereichssatzung

Nr. 9 – 08(3)

Neu-Zell

Begründung

I n h a l t

Seite

1.	Verfahren und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Vorgeschichte/ Ausgangssituation/ Anlass zur Planung	3
3.	Planungsvorgaben/ übergeordnete Planung	6
4.	Ziel und Grundzüge der Planung	6

1. Verfahren und räumlicher Geltungsbereich

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (BAS) hat in seiner Sitzung vom 21.05.2014 nach vorausgegangenen längeren Diskussionen und mehrfachen Anläufen beschlossen, eine Außenbereichssatzung für den Stadtteil Neu-Zell aufzustellen. Die tatsächliche Bearbeitung/ Aufstellung einer solchen Satzung war daraufhin dennoch längere Zeit Gegenstand von kontrollierten Diskussionen in der Bauverwaltung.

In seiner Sitzung am 10.05.2017 beschloss der BAS letztlich doch einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB näher zu treten, allerdings mit einem - gegenüber dem in 2014 beschlossenen Vorentwurf - erweiterten Geltungsbereich.

Am 12.07.2017 fand dazu die ebenfalls vom BAS am 10.05.2017 beschlossene Bürgerversammlung in Neu-Zell statt.

Nach dieser Versammlung gingen gemäß der dortigen Aufforderung an die Bewohner von Neu-Zell verschiedene Anträge bei der Stadt Neuburg ein, die zu einer nochmaligen Änderung (Erweiterung) des Geltungsbereichs führten, was inklusive weiterer Festsetzungen im Detail im Rahmen der BAS-Sitzung vom 08.11.2017 beschlossen wurde.

Am 29.11.2017 wurde der nun vorliegende Geltungsbereich mit den textlichen Festsetzungen und Begründung vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Anhörungsverfahren einzuleiten. Die im Zuge dieser Anhörung eingegangenen Stellungnahmen veranlassten den BAS am 07.02.2018 ein paar Punkten (zwei zusätzliche Bauparzellen an den Höfen am Moosweg und die Art der Dacheindeckung) zu ändern und eine nochmalige verkürzte und auf die Änderungspunkte beschränkte öffentliche Auslegung durchzuführen. Hierbei gingen keine Stellungnahme mehr ein, die eine Änderung im Plan veranlasst hätte. Lediglich der deutliche Hinweis auf die trotz Satzung nach wie vor erforderliche Pflicht zum Ausgleich bei baulichen Eingriffen wurde redaktionell ergänzt.

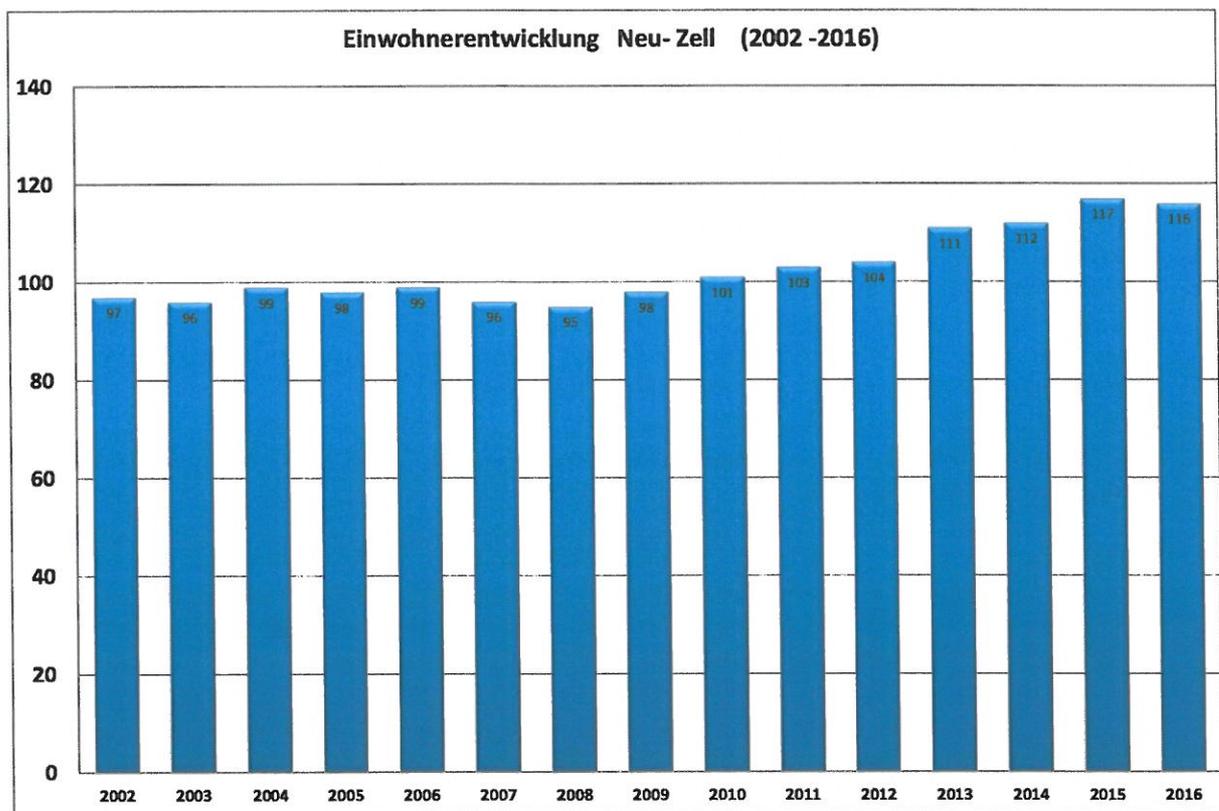
2. Vorgeschichte / Ausgangssituation/ Anlass zur Planung

Der Ortsteil Neu-Zell wurde im Zuge der Absiedlung aus Alt-Zell (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm 1971, Fluglärmschutzonenverordnung für den Nato-Flugplatz Zell 1975) neu gegründet, insbesondere für dahin umsiedelnde Landwirtschaftsbetriebe, denen hier viel größere Betriebsflächen mit Wohnhaus zugeordnet werden konnten. Der Landwirtschaft konnten hier allgemein deutlich bessere Entwicklungsmöglichkeiten nach modernen Maßstäben in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme angeboten werden als in der alten, gewachsenen Ortschaft Zell. Trotz Umsiedlung lag der Großteil des neuen Stadtteils in Lärmschutzzone 1 bzw. A (gemäß Regionalplan), in der keine Wohnbebauung möglich war.

Nach Änderung der Lärmschutzonenverordnung in 2013 liegt nun nur noch ein kleiner nordwestlicher Teil im Bereich der Tagschutzzone 2, in der Wohnungen grundsätzlich errichtet werden dürfen, sofern sie die festgesetzten Schallschutzanforderungen erfüllen. Der Großteil liegt nun außerhalb von Lärmschutzonen.

Der Stadtteil Neu-Zell zeigt in seiner Einwohnerentwicklung der letzten 15 Jahre eine geringe Schwankungsbreite zwischen 95 Einwohnern bis zu 117 (siehe Diagramm auf der folgenden Seite).

Neu geschaffen wurden in den letzten 15 Jahren acht neue Wohneinheiten (lt. Bauverwaltungsstatistik).



Seit Jahren macht sich in diesem ursprünglich stark landwirtschaftlich geprägten Stadtteil ein Generationswechsel bemerkbar und auch der Strukturwandel in der Landwirtschaft stellt die Stadt als Baugenehmigungsbehörde zunehmend vor Probleme. Einzelbauanträge stießen in Neu-Zell in den letzten Jahren mehrfach an die Grenzen des Baurechts, so dass der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss letztlich beschloss, für den Ortsteil Neu-Zell eine Außenbereichssatzung aufzustellen und so mehr Rechtssicherheit für Bürger und Verwaltung zu schaffen.

Seitens der Bauleitplanung wurde nun eine Grenze ausgearbeitet, die Raum für die Bebauung mit Wohngebäuden schaffen und zugleich soweit begrenzen soll/ muss, dass Belange der Land- und Forstwirtschaft in dieser Außenbereichssituation nicht beeinträchtigt werden.

Die Ortschaft Neu-Zell stellt sich in ihrer Bebauungssituation folgendermaßen dar, siehe Luftbild auf der nächsten Seite.



3. Planungsvorgaben/ übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan: Aufgrund der alten Fluglärmmzonen wurde diese Außenbereichssiedlung lediglich mit ihrem Gebäudebestand auf Landwirtschaftsflächen dargestellt.

4. Ziel und Grundzüge der Planung

Sinn und Zweck dieser Außenbereichssatzung ist es, ...

1. die Flächen zu bestimmen, die hier vertretbar sind für Wohnbebauung im Außenbereich, das heißt Bebauung, die die hier privilegierte land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht einschränkt oder behindert;
2. eindeutige Grenzen festzulegen zur Vereinfachung der Baugenehmigung;
3. einen möglichst kompakten Siedlungskörper zu fassen/ vorzubereiten, um die langfristigen Folgekosten für den Unterhalt der Infrastruktur (Straße, Beleuchtung, Kanal, Wasser, Strom,...) und den Landverbrauch gering zu halten;
4. für die ortsansässige Bevölkerung (insbesondere Hofnachfolger) Bauflächen für den eigenen Wohnbedarf sicher zu stellen, die der Land- und Forstwirtschaft hier nicht hinderlich sind.

Diese Satzung ersetzt keine Baugenehmigung bzw. bildet die Grundlage für Genehmigungsfreistellungen.

Zur Umsetzung dieser Ziele sind in der Satzung u.a. folgende Festsetzungen getroffen worden:

Nutzungstyp

Der grundsätzliche Nutzungstyp entspricht dem Nutzungskatalog des Dorfgebiets gemäß §5 BauNVO. Die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO wurde hier grundsätzlich ausgeschlossen, um das Dorfleben nicht zu stören u.a. durch Fahrverkehr bei nächtlichen Öffnungszeiten, die mit den Arbeits- und Ruhezeiten der Landwirtschaft bspw. überhaupt nicht in Einklang zu bringen wären.

Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudehöhe, Gebäudetyp

Um eine verstärkte Fremdnutzung (Zuzug) von künftigen Wohngebäuden oder gar reinen Mietwohnungsbau in diesem von der Landwirtschaft geprägten Außenbereich zu vermeiden, wurde die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei beschränkt. Die Wandhöhe wurde auf eine 2-geschossige Bebauung ausgelegt und entsprechend dazu gleich die Dachneigung auf 15- 35° begrenzt, um Dachausbauten nicht zu forcieren. Die Art der Bebauung wurde auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Doppelhäuser sind zwar im heutigen Ortsbild nicht vertreten, sollen nun aber im Sinne eines sparsameren Umgangs mit Grund und Boden zugelassen werden und sind auch für ländliche Gebiete keine ungewöhnliche Gebäudeform.

Einfriedungen

Das jetzige Ortsbild weist eine sehr offene Grundstücksgestaltung zur jeweiligen Erschließungsstraße auf. Einfriedungen sind eher die Ausnahme. Dieses ortstypische Straßenbild soll erhalten bleiben. Daher wurden hier für Einfriedungen blickdichte Zäune oder Mauern ausgeschlossen.

Baugrenze

Ein Charakteristikum des Ortsbildes ist auch eine weitestgehend einheitliche Baugrenze/ Abstandsfläche zur Erschließungsstraße bei Haupt- und Nebengebäuden. Genau dieser Abstand soll nun durch die Darstellung einer Baugrenze im Plan der Satzung auch bei künftigen Bebauungen eingehalten werden.

Die Geltungsbereichsgrenze dieser Satzung ist an den Ortsrandseiten als äußerste Grenze für die künftigen Wohngebäude zu verstehen. Einfriedungen dürfen, sofern sie gewünscht sind, maximal 10m über diese Baugrenze noch in den Außenbereich vorstoßen.

Dachformen, Dacheindeckung

Der ländliche Charakter der Bebauung drückt sich auch in den vorhandenen Dachformen aus, auf die auch die künftige Bebauung beschränkt werden soll. Gewünscht sind hier in erster Linie Satteldächer, aber auch - die schon zum Teil vorhandenen – Walm- und Krüppelwalmdächer. Dem immer noch vorhandenen Wunsch nach sog. Toscanahäusern wurde durch die Zulassung von Zeltdächern Rechnung getragen.

Pult- oder Flachdächer sind jedoch sowohl für Wohngebäude, als auch für Garagen/ Nebengebäude ausgeschlossen.

Auch das Erscheinungsbild der Dächer wurde - dem Ortsbild und dem Dorfcharakter entsprechend - auf Ziegel-, Schiefer- und Betondachstein-Eindeckungen beschränkt.

Die Niederschlagswasserbehandlung wird als Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers - wie üblich – erst im Rahmen der Baugenehmigung auferlegt.

Im jetzt vorliegenden Satzungsumgriff sind - ohne Berücksichtigung von Neben- oder Betriebsgebäudeabriss – Flächen für rund 32 Wohngebäude enthalten. Damit dürfte der Bedarf in Neu-Zell für die einheimische Bevölkerung auf viele Jahre gedeckt sein.

Neuburg an der Donau, den 11.05.2018
Stadt Neuburg an der Donau


Dr. Gmehling
Oberbürgermeister



